

Une première version a été publiée
en janvier 2012 dans *Etudes foncières*

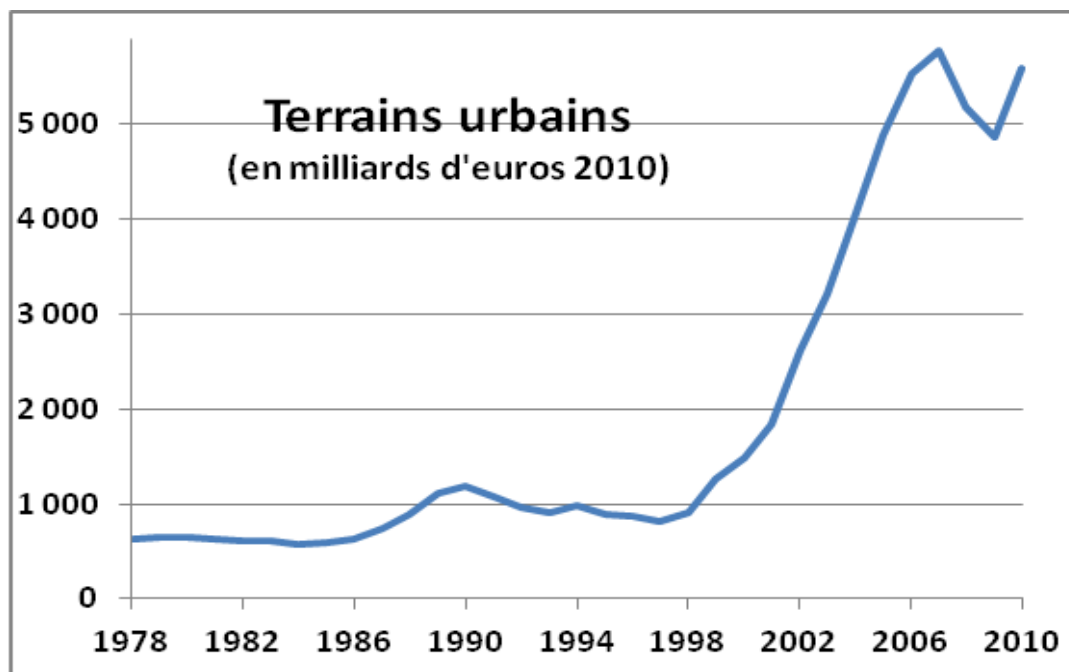
La bulle foncière urbaine dans les « comptes de patrimoine »

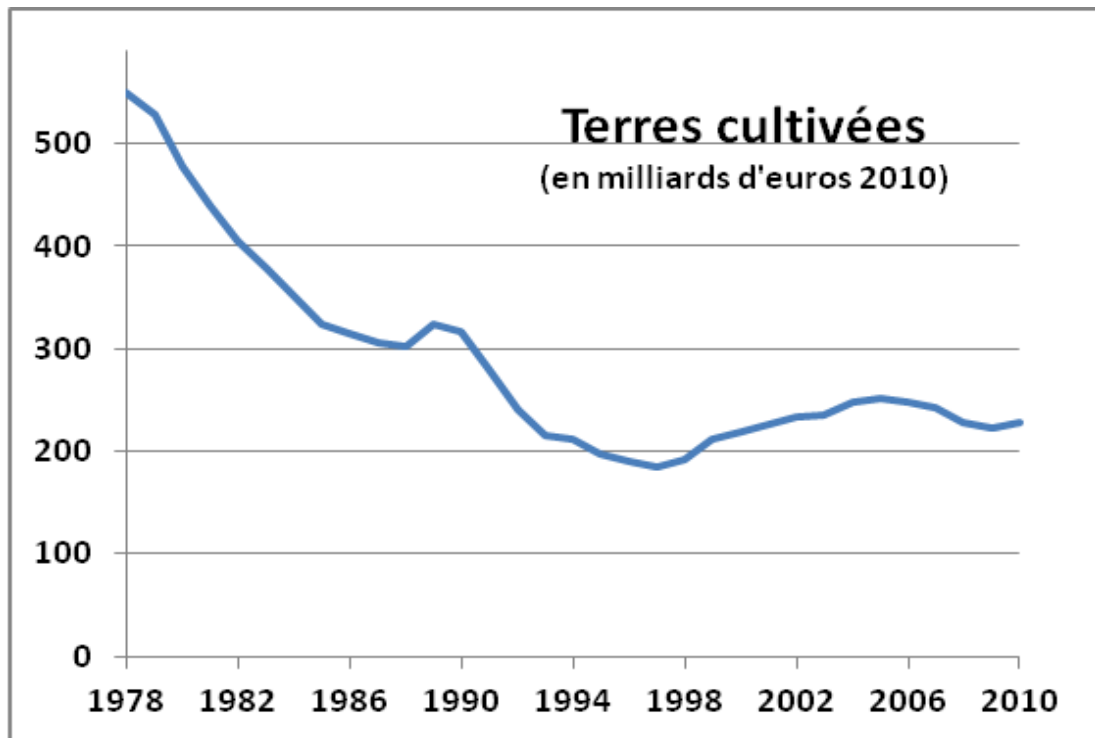
La bulle immobilière qui a gonflé pendant douze ans est, avant tout, une bulle foncière qui a provoqué une amplification considérable des patrimoines virtuels des ménages. Le contraste est saisissant avec l'évolution de la valorisation des terres agricoles dans les mêmes comptes de patrimoine.

L'Insee valorise les terres agricoles en affectant les prix moyens du marché aux surfaces des différents usages de la terre (terres labourables, vignes, etc.). La catégorie « autres terrains » peut être assimilée aux terrains urbains. L'Insee y inclut les zones bâties qui sont valorisés sur la base des prix de marché des terrains à bâtir dans les catégories d'espace correspondantes.

La valeur du bâti dans les patrimoines est calculée par ailleurs, abstraction faite de la valeur des terrains d'assiette.

Les deux graphiques qui suivent résultent donc d'une simple compilation de ces données, exprimées en milliards d'euros constants de 2010.





On remarquera que deux périodes se distinguent nettement :

Entre 1978 et 1998, une chute continue des valeurs foncières agricoles (après trente années de progression), correspondant à l'abandon des protections douanières, et une faible progression des valeurs foncière urbaine où la « bulle immobilière » de 1991 qui n'avait pratiquement intéressé que Paris, sa banlieue aisée, et la Côte d'azur ne marque qu'une faible bosse.

Entre 1998 et 2008, une stagnation des valeurs foncières agricoles à un bas niveau et une envolée vertigineuse des valeurs foncières urbaines dopées par les politiques de la demande immobilière et le recul des politiques publiques d'aménagement.

Joseph Comby